

0-794121

На правах рукописи



Шеин Вячеслав Анатольевич

**УПРАВЛЕНИЕ РАЗВИТИЕМ ИНФРАСТРУКТУРЫ СОЦИАЛЬНОЙ
СФЕРЫ ПРОМЫШЛЕННО РАЗВИТОГО РЕГИОНА**

**Специальность 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством
(экономика, организация и управление предпри-
ятиями, отраслями, комплексами – промышлен-
ность; региональная экономика)**

Автореферат
диссертации на соискание учёной степени
кандидата экономических наук

Ижевск – 2009

~~3 3~~ 58/01-245 09

Работа выполнена в ФГОУ ВПО «Ижевская государственная сельскохозяйственная академия».

Научный руководитель: доктор экономических наук, профессор
Шишкин Михаил Иванович

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор
Некрасов Владимир Иванович

кандидат экономических наук, доцент
Суетин Сергей Николаевич

Ведущая организация: ГОУ ВПО «Ижевский государственный технический университет»

Защита состоится: «24» марта 2009 года в 13 часов на заседании диссертационного совета ДМ 212.275.04 при ГОУ ВПО «Удмуртский государственный университет» по адресу: 426034, г. Ижевск, ул. Университетская, 1, корп.4, ауд.444.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ГОУ ВПО «Удмуртский государственный университет», с авторефератом – на официальном сайте ГОУ ВПО «УдГУ» <http://v4.udsu.ru/science/abstract>

Автореферат разослан « 24 » февраля 2009 года.

НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА КГУ



0000715202

Ученый секретарь диссертационного совета
кандидат экономических наук, профессор

А.С. Баскин

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования. Эффективное функционирование национальной экономики во многом зависит от уровня развития одного из его базовых элементов – инфраструктуры социальной сферы. Объекты недвижимости не только входит в состав средств производства в качестве базы хозяйственной деятельности предприятий всех форм собственности, но и является основой личного благосостояния граждан. Конечной и главной целью проведения реформ в России является создание новой социально – ориентированной модели экономики, что, в свою очередь, и определяет соответствующие приоритеты социально-экономического развития. Как показывает мировой опыт, одним из важных условий выхода из социально-экономического кризиса в любой стране является рост строительства объектов социальной инфраструктуры. Одним из основных показателей качества жизни и уровня потребления в стране, безусловно, является обеспеченность населения жильем. В этой связи особое значение приобретает ускоренное решение жилищной проблемы. С принятием Градостроительного кодекса и ряда законодательных документов, провозглашающих право частной собственности на недвижимое имущество, а также с началом процесса демонополизации в сфере строительства и эксплуатации недвижимости встал вопрос о необходимости перестройки механизма управленческих отношений в данной сфере экономики. Основной проблемой при трансформации этого механизма является соответствующая различным экономическим, политическим и социальным реалиям разработка теоретических и методических вопросов управления и оценки недвижимости, что и обусловило выбор темы исследования.

Недостаточность государственного бюджетного финансирования одного из важнейших секторов экономики – жилищного строительства на новом этапе экономического развития потребовало реформирования данного сектора. Население активно участвует в формировании новой экономической политики в малоэтажном жилищном строительстве, возводя за счет собственных сбережений и используя новые формы кредитования. Рост коттеджного строительства обусловил в свою очередь потребность в поиске новых управленческих решений и максимально точной оценке, наиболее приближенной к реальной рыночной стоимости вновь возводимого и уже существующего жилья. В процессе управления и необходимой для этого оценки объектов малоэтажной индивидуальной застройки выявляется ряд особенностей, которые объясняются как характерными чертами данной недвижимой собственности, так и региональной спецификой рынка недвижимости, что влечет за собой вывод о чрезвычайной актуальности адаптации существующих в мировой практике принципов, методов и способов управления и оценки данных объектов недвижимости на современном этапе развития российской экономики.

Область исследования соответствует паспорту специальностей ВАК: 08.00.05— Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами — промышленность): п.15.2. — Формирование механизмов устойчивого развития экономики промышленных отраслей, комплексов, предприятий; п.5.19. — Эффективность использования факторов производства; организация и управление производством на предприятиях, отраслях и комплексах в регионах, особенности и закономерности; абсолютные и относительные преимущества региональных производственных комплексов и отраслей; исследование проблем производственной, социальной и рыночной инфраструктуры в регионах.

Изученность проблемы. Проблема управления развитием социальной инфраструктуры и оценки недвижимости рассматривалась зарубежными и отечественными исследователями в динамике развития общэкономических категорий и понятий, что каждый раз требовало корректировки и модернизации подходов и методов, применяемых в связи с различными экономическими, политическими и социальными реалиями в стране применения, с обязательным учетом региональных особенностей. Вопросы инфраструктуры социальной сферы во взаимосвязи с землепользованием и оценкой недвижимости рассматривались в трудах основоположника экономической науки физиократов Франсуа Кэне, представителей английской классической политической экономии Уильяма Петти и Адама Смита.

Разработкой новых методик и подходов в системе управления и оценки недвижимости в рамках промышленно развитых регионов занимаются такие видные современные российские ученые как В.М. Рутгайзер, С.В. Грибовский, Д.Б. Араратский, Е.И. Тарасевич, В.А. Казаков, И.А. Рахман, Б.Д. Новиков, К.В. Мальцев, В.А. Прорвич, А.В. Севостьянов, И.Т. Балабанов, В.В. Григорьев, А.В. Черняк, С.П. Коростелев, Л.А. Сивкова, О.З. Каганова. Однако в работах вышеперечисленных авторов при поиске путей решения теоретических и практических проблем, возникающих в процессе управления и оценки недвижимости в условиях трансформирующейся экономики, мало внимания уделяется отраслевой специфике рынка недвижимости. Недостаточность разработок в сфере исследования региональных особенностей управления и оценки объектов недвижимости социальной сферы обусловили цель, задачи, морфологию и содержание диссертационного исследования. Анализ вышеперечисленных работ, официальных документов и статистического материала подтвердил актуальность избранной темы исследования.

Цель и задачи исследования:

Основной целью данного исследования является разработка эффективных механизмов регионального управления развитием социальной сфе-

ры и методов оценки объектов недвижимости в устойчивом развитии отраслей промышленности.

Достижение поставленной цели реализуется путем решения следующих задач:

- исследование проблем совершенствования управления развитием социальной сферы промышленных территориальных образований на основе изучения отечественного и зарубежного опыта;
- поиск наиболее эффективных методических принципов и механизмов управления объектами недвижимости в рамках промышленных хозяйственных систем;
- выявление региональных особенностей управления и оценки недвижимости применительно к промышленно развитому региону;
- исследование механизмов управления и оценки недвижимости рынка жилья на базе промышленных территориальных образований;
- разработка предложений по совершенствованию принципов и методов управления развитием инфраструктуры социальной сферы на примере малоэтажного индивидуального жилищного строительства с учетом потребностей промышленности Удмуртской Республики.

Объектом исследования являются трансформации механизмов управления и оценки недвижимости в промышленно развитом регионе.

Предметом исследования выступают управленческие отношения, возникающие в процессе формирования и развития механизмов управления и оценки недвижимости в условиях промышленных территориальных образований.

Научная новизна диссертационной работы состоит в разработке эффективных механизмов регулирования социально-экономических отношений в сфере управления развитием недвижимости социальной инфраструктуры промышленно развитого региона и заключается в следующем:

- обоснованы направления формирования рыночной системы управления недвижимостью социальной сферы в промышленно развитых территориальных образованиях;
- систематизированы факторы, определяющие эффективное функционирование региональных рынков недвижимости;
- предложен алгоритм разработки целевой программы развития жилищной сферы;
- разработана модель оценки объектов недвижимости на примере малоэтажного индивидуального жилищного строительства с учетом перспектив развития рынка недвижимости в промышленно развитом регионе.

Практическая значимость результатов проведенного исследования состоит в разработке системы научно-практических рекомендаций, обеспечивающих эффективную реализацию социальных проблем устойчивого развития промышленно развитого региона.

Выводы, полученные при рассмотрении вышеизложенных вопросов, имеют практический интерес для специалистов, занимающихся управлением и оценкой объектов недвижимости. Методические схемы, подходы и приемы описанного механизма управления и оценки объектов малоэтажного индивидуального строительства имеют репрезентативный характер и могут использоваться повсеместно.

Апробация результатов исследования. Исследования по теме диссертации проводились в соответствии с планом научно-исследовательских работ ФГОУ ВПО «Ижевская государственная сельскохозяйственная академия». Основные положения и результаты исследования были доложены и одобрены на всероссийских и международных научно-практических конференциях. По теме диссертации опубликовано 5 работ.

Методика исследования. Методическую основу исследований составил системный подход к проблемам оценки и управления недвижимостью региона с учётом современных условий и формирования собственной точки зрения автора на происходящие процессы в ходе изучения темы.

В работе широко использованы расчётно-конструктивный, статистико-экономический, экономико-математический, социологический и другие методы исследования.

Информационную базу составляют ежегодные статистические сборники Росстата, сборники научных трудов учёных НИИ, высших учебных заведений, тематических научно-практических конференций, материалы, проведённых социологических исследований по теме диссертационной работы.

Структура и объем диссертации. Диссертация состоит из введения, трех глав, выводов и предложений, списка использованной литературы, состоящего из 173 источников, изложена на 144 страницах машинописного текста, включает 12 таблиц, 33 схем и рисунков.

Во введении обоснована актуальность темы исследования, характеризуется степень разработанности рассматриваемой проблемы в России и за рубежом, определены цель, задачи, предмет и объект исследования, раскрыта научная новизна и практическая значимость полученных результатов, их апробация.

В первой главе «Теоретические основы реформирования управления развитием инфраструктуры социальной сферы» определены механизмы совершенствования управления и оценки недвижимости в условиях трансформирующейся экономики; выявлены основные подходы и методы управления и оценки недвижимости; обозначены региональные особенности управления и оценки недвижимости.

Во второй главе «Исследование экономических механизмов управления развитием инфраструктуры социальной сферы в промышленно развитых регионах России» проанализирован механизм

управления и оценки недвижимости в регионах Российской Федерации с развитой промышленностью; выявлены особенности кадастровой оценки объектов недвижимости; исследовано функционирование региональных рынков недвижимости социальной сферы, особенно жилья.

В третьей главе «Обоснование перспективных направлений механизмов развития рынков недвижимости социальной сферы» предложены механизмы взаимодействия государственного регулирования и самоорганизации рынка недвижимости в современной России; раскрыто решение управленческих задач на основе реализации типичного коттеджного строительства в Удмуртской Республике (г.Ижевск).

В выводах и предложениях сформулированы основные результаты исследований и даны рекомендации по их использованию на практике.

ОСНОВНЫЕ НАУЧНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЙ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

1. Обоснованы направления формирования рыночной системы управления недвижимостью социальной сферы в промышленно развитых территориальных образованиях

В условиях трансформации социально-экономической системы Российской Федерации особую актуальность приобретают проблемы организации эффективно действующей системы управления рыночными отношениями в стране в целом и в регионах в частности. Для решения комплекса этих проблем требуется ясное осознание представителями всех уровней власти необходимости создания научно-обоснованной, базирующейся на накопленном управленческом опыте методологической основе государственного управления, одним из структурных элементов которого является управление недвижимостью социальной сферы промышленно развитых территориальных образований. Под управлением недвижимостью социальной сферы при этом понимается комплексная система удовлетворения потребностей пользователей недвижимости, представляющая собой совокупность управляющей и управляемой подсистем. В качестве управляемой подсистемы выступает управляемый объект недвижимости, а функции управляющей системы на разных уровнях выполняют государственные, региональные и муниципальные органы власти, промышленные, строительные организации, риэлтерские фирмы и отдельные граждане.

Учитывая трансформационный характер современной российской экономики, на наш взгляд, следует придерживаться основных принципов современной теории управления, именуемых системным подходом, к которым относятся следующие принципы:

- изменения отдельных элементов системы вызывают изменения и в других ее компонентах;

- возникшие в результате воздействия каких-либо внешних или внутренних факторов изменения в системе заставляют ее искать новую точку равновесия;

- существуют определенные пределы развития как системы в целом, так и ее отдельных элементов в частности;

- для систем характерна определенная иерархия, включающая как формальные, так и неформальные властные структуры со сложной системой их взаимодействия между собой.

В нашем исследовании предлагается совершенствование системы управления развитием инфраструктуры социальной сферы промышленно развитых территориальных образований, которое является частным случаем управления как целенаправленного, комплексного воздействия субъекта управления на объект управления в интересах достижения и поддержания состояния эффективного функционирования объекта в соответствии с критериями, задаваемыми субъектами управления.

Важным инструментом управления недвижимостью социальной сферы промышленно развитых территориальных образований является региональная система управления недвижимостью – совокупность местных законодательных актов, организационной структуры управления, технологической инфраструктуры и процедур взаимоотношений субъектов рынка по поводу объектов недвижимости. Целью данной системы является сохранение, развитие и эффективное использование недвижимости социальной сферы в промышленно развитом территориальном образовании (рис.1).

Достоверность и точность оценки достигается лишь при условии строгого соблюдения ее технологии, включающей ряд последовательных шагов: определение цели и функции оценки, разработка плана оценки объекта, сбор и проверка информации, выбор и применение методических подходов к оценке, согласование, отчет о результатах оценки стоимости. Обоснованность и достоверность оценки объекта недвижимости во многом определяется принципами оценки, а также правильностью формулировки ее цели и функции. Функция оценки определяет область использования ее в сфере управления рынком недвижимости.



Рис.1 – Система управления недвижимостью социальной сферы промышленно развитого территориального образования

Целью оценки является определение точности оценки. Точность оценки недвижимости зависит, прежде всего, от эффективности методов оценки и правильности их использования.

В зависимости от типа управленческих задач используются различные виды оценки недвижимости (рис.2).

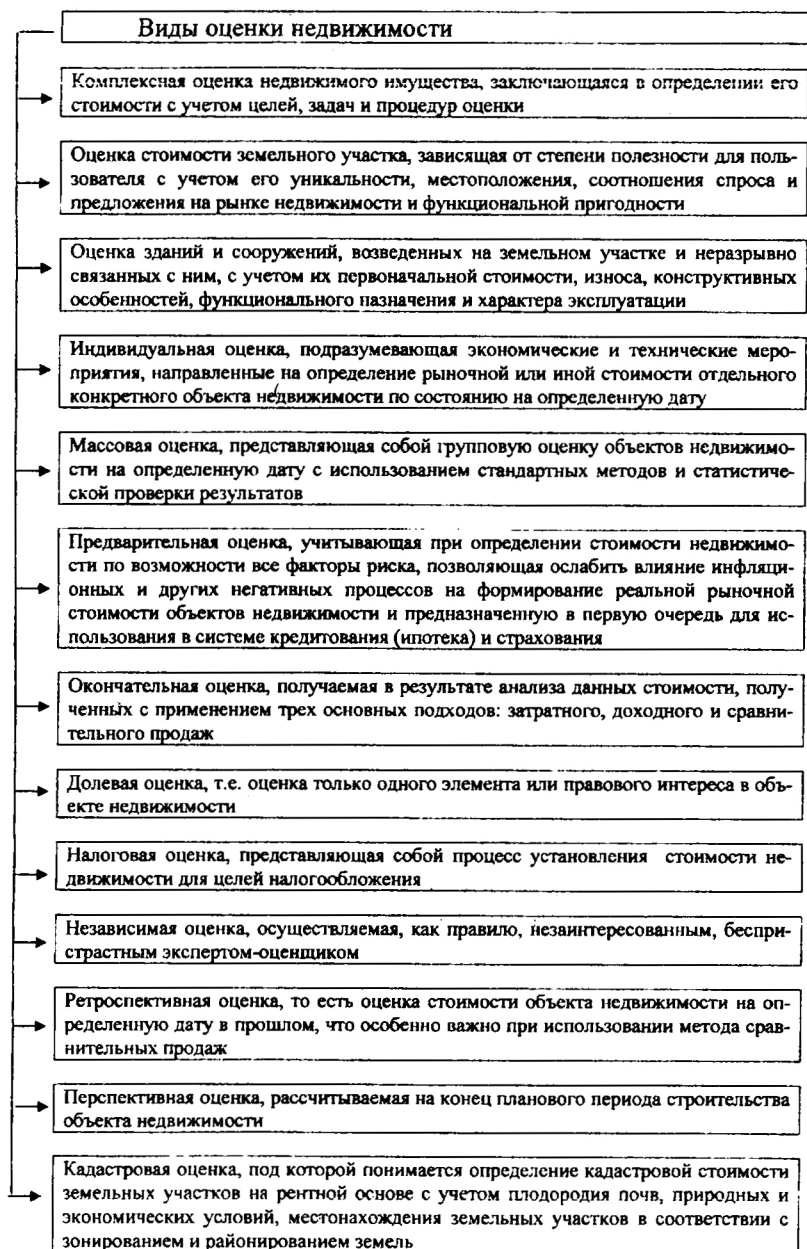


Рис. 2 – Виды оценки недвижимости

В мировой и отечественной практике существует три общепринятых подхода к оценке недвижимости: затратный, доходный и метод сравнительных продаж. Зачастую используются все три подхода, а затем проводится сравнительный анализ полученных результатов и делается окончательный вывод о величине стоимости, что объясняется наличием своих преимуществ и недостатков у каждого из подходов.

Все методы затратного подхода основываются на информационной базе данных полной инвентаризации недвижимого имущества. Оценка недвижимости с использованием затратного метода, как нам представляется, дает объективный результат только в том случае, если можно точно оценить величины восстановительной стоимости улучшений (построек), находящихся на земельном участке, и их износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на данном рынке недвижимости.

В основу доходного метода положено утверждение о равенстве стоимости объекта недвижимости и текущей стоимости права на будущий доход. Доходный метод применяется, как правило, лишь к тем объектам недвижимости, которые предназначены для получения дохода, например получения арендных платежей или иных видов текущих платежей, получения дохода от перепродажи данной недвижимости, а также при учете возможности текущей и будущей экономии на налогах.

Сущность метода сравнительных продаж заключается в определении цены, которую заплатит покупатель за недвижимость, имеющие сходные характеристики и аналогичную полезность, и определении стоимости оцениваемого объекта недвижимости при условии проведения всех необходимых корректировок. Метод сравнительных продаж применяется давно, и поэтому в экономической литературе можно встретить различные названия данного метода, например, метод сравнения продаж, сравнительный анализ продаж, рыночный метод, метод рыночной информации, метод оценки по сопоставимым продажам. Данный подход, на наш взгляд, наиболее применим в случае недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, если таковые выставлены на продажу и их продажная стоимость уже определена.

2. Систематизированы факторы, определяющие эффективное функционирование региональных рынков недвижимости

Экономика, как система, включает в себя огромное количество подсистем, взаимосвязи между которыми являются сложными и обладают разнообразными характеристиками в разные периоды времени. Экономическая система находится под воздействием собственных, так и природных, политических, социальных и других факторов. Факторы, в свою очередь, подразделяются на объективные и субъективные, сила влияния которых, в первую очередь субъективных, во многом зависит от того, насколько действенен механизм объективных экономических законов, по которым живет

данное общество. Многие из экономических связей и закономерностей носят, поэтому, локальный характер. Для выявления особенностей, закономерностей, взаимосвязей отдельных социально-экономических подсистем в целях эффективного управления экономикой необходима уточненная, с точки зрения локализации протекающих экономических процессов, качественная и количественная информация о факторном воздействии на объект управления.

Мы предлагаем более полную и точную, на наш взгляд, классификацию факторов, воздействующих не только на стоимость оцениваемого объекта недвижимости, но и на эффективное функционирование региональных рынков недвижимости (табл. 1).

Все приведенные в табл.1 факторы и являются региональными компонентами, которые надлежит учитывать как при оценке стоимости объектов недвижимости, так и при принятии управленческих решений на региональном уровне. Тот факт, что данные факторы являются одновременно особенностями экономической подсистемы региона, достаточно легко обосновать.

Таблица 1 – Классификация факторов, воздействующих на функционирование региональных рынков недвижимости

| Природно-географические факторы | Демографические факторы | Политические факторы | Социальные факторы | Экономические факторы | Юридические факторы | Научно-технические факторы |
|--|---|--|--|--|--|--|
| Климат, топография, размер территории, природные ресурсы, грунты, почва, экологическая ситуация, возможность стихийных бедствий, соседство с благополучными регионами, местоположение по отношению к месту приложения труда, центру деловой активности, транспортным и коммуникационным сетям, близость к коммунальным службам, местам рекреации, свалкам и т.п. | Численность, плотность, прирост, национальный и половозрастной состав, миграция населения, уровни рождаемости и смертности, соотношение сельского и городского населения, уровень образования и населения, исторически сложившиеся национально-культурные обычаи и традиции | Военные и межнациональные конфликты, активность политических партий, нормативно - законодательные акты местных органов власти, региональная политика функционального зонирования территорий, природноохранная политика, льготы, налоговая политика | Тип местного самоуправления, степень суверенизации, уровень занятости, коррупция, тенденция изменения состава семьи, профессиональный состав населения, социальная защищенность, жилищные условия, вариант землепользования, уровень преступности, деятельность неформальных организаций, наличие единомышленников среди участников реформирования рынка недвижимости, общественный транспорт, система здравоохранения и образования | Уровень и потенциал экономического развития, темпы экономического роста и инфляции, колебания деловой активности, наличие источников финансирования, степень инвестиционной привлекательности, степень включенности в мировую экономику, уровень безработицы, покупательная способность населения, рост заработной платы, соотношение форм собственности, ставки процента и аренды, уровень издержек при продаже | Нормативно - законодательные акты местных органов власти, регулирующие функционирование рынка недвижимости (права собственности и их передача, использование земли и ограничения по использованию, функциональное зонирование территорий, строительные нормы и правила сервитуты | Обеспеченность научно-техническими трудовыми ресурсами, технологическая база, ресурсы для строительства и реконструкции объектов недвижимости, степень развитости коммуникационных и транспортных сетей, инженерное оборудование, противопожарная безопасность |

Учитывая тесную связь между экономическим потенциалом промышленно развитого региона и емкостью регионального рынка недвижимости, следует сначала осуществить идентификацию региона, которая определяется путем установления границ региона по административному делению согласно базовому требованию функционирования региона как единого целого. Затем каждый фактор рассматривается с точки зрения его региональных особенностей и влияния на экономическую подсистему, именуемую региональным рынком недвижимости. Например, фактор изменения численности населения в сторону увеличения, либо уменьшения отражается на спросе на рынке недвижимости. Положительное воздействие на спрос оказывают также такие факторы как, например, рост занятости и уровня заработной платы, и, наоборот, безработица и снижение уровня доходов населения обуславливают падение спроса на недвижимость социальной сферы, на её услуги.

Следовательно, при анализе особенностей региональных моделей управления недвижимостью социальной сферы следует также системно рассматривать макро- и мезоэкономические условия их функционирования (факторы, воздействующие на функционирование региональных рынков недвижимости) с учетом механизма сочетания регионального регулирования с рыночным механизмом, подразумевающим качество и условия конкуренции в обслуживании недвижимости.

3. Предложен алгоритм разработки целевой программы развития жилищной сферы

Как нам представляется, применительно к условиям современной ситуации на рынке недвижимости наиболее предпочтительной является стратегия поляризованного развития. Суть стратегии данного типа заключается в том, что имеющиеся финансовые и иные ресурсы региона концентрируются и направляются на формирование «полюсов» роста, а также обеспечение мультипликационного эффекта от вложенных средств и осуществленных мероприятий. Основой данной стратегии является эффект мультипликатора от концентрации управленческих мероприятий и финансовых средств на тех направлениях развития рынка недвижимости, где, в силу их региональной специфики и более благоприятных условий, он будет максимальным. По нашему представлению, процесс разработки региональной целевой программы развития рынка недвижимости включает три стадии и 11 этапов (рис. 3).



Рис. 3 – Алгоритм разработки региональной целевой программы развития жилищной сферы

I стадия – стадия определения целей состоит из четырех этапов. На первом этапе осуществляется анализ трансформационных изменений проблемной ситуации в сфере недвижимости на региональном уровне. На втором этапе дается оценка стартового потенциала дальнейшего развития регионального рынка недвижимости, то есть тех внешних и внутренних, объективных и субъективных факторов, на которые может быть сделана ставка в перспективе. На третьем этапе осуществляется актуализация проблемной ситуации. Показывается ее острота и невозможность решения мерами оперативного характера. После актуализации проблемной ситуации выявляется «узловая проблема», от решения которой зависит выход из кризисного состояния, и осуществляется построения «дерева проблем». Четвертый

этап завершает первую стадию разработки целевой программы развития регионального рынка недвижимости и является по существу главным во всем процессе стратегического планирования. Он включает обоснование генеральной цели развития рынка недвижимости и осуществление ее декомпозиции (построения системы целей), на основе которой в дальнейшем определяются подпрограммы и системы мероприятий.

II-ая стадия разработки целевой программы развития рынка жилья – обоснование подпрограмм включает в себя пятый – восьмой этапы. Пятый этап, посвященный обоснованию базовой стратегии развития рынка жилья, по значимости находится практически на одном уровне с четвертым этапом. В рамках стратегии поляризованного развития инвестиции в жилищное строительство и финансирование воспроизводства жилищного фонда будет концентрироваться в «полюсах» развития рынка недвижимости, где процесс воспроизводства жилья следует осуществлять на интенсивной основе. В качестве «полюсов» выступают наиболее важные для каждого конкретного региона направления реформирования жилищного фонда. На шестом этапе обосновывается перечень подпрограмм, необходимых для реализации системы целей и достижения генеральной цели. На седьмом этапе для каждой из подпрограмм обосновывается своя стратегия, являющаяся конкретизацией базовой стратегии с учетом отраслевой специфики. Восьмой этап содержит обоснование основных мероприятий подпрограммы. При обосновании рассматриваются альтернативные варианты и выбираются мероприятия, наиболее эффективные с точки зрения достижения целей при минимуме затрат ресурсов. Приоритет отдается мероприятиям, как отличающимся мультипликативным воздействием, так и влияющим одновременно на реализацию нескольких целей.

III - стадия разработки региональной целевой программы развития рынка жилья содержит обоснования обеспечивающих подпрограмм и включает в себя девятый и десятый этапы. На девятом этапе обосновываются функциональные стратегии обеспечивающих подпрограмм (финансовая, инновационная, правовая, социальная, экологическая и т.д.), на десятом – их мероприятия, на одиннадцатом – производят расчет необходимых финансовых ресурсов для реализации региональной целевой программы развития жилищной сферы. Как показали исследования, в большинстве регионов страны наиболее приемлемой функциональной финансовой стратегией должна стать стратегия «двойного финансирования», без применения которой добиться успехов в стратегическом управлении региональными рынками недвижимости практически невозможно.

Предложенный алгоритм разработки целевой программы развития рынка жилья пригоден при кооперации промышленных организаций на региональном уровне.

4. Разработана модель оценки объектов недвижимости на примере малоэтажного индивидуального жилищного строительства с учетом перспектив развития рынка недвижимости в промышленно развитом регионе

Цели и задачи рыночной оценки объектов малоэтажного индивидуального жилищного строительства в промышленно развитом регионе, а также сложившаяся ситуация в Российской Федерации на данном этапе развития рынка недвижимости обуславливают ряд требований к методике оценки:

- методика должна основываться на экономически обоснованных, математически корректных и практически реализуемых методах оценки;
- основными характеристиками данной методики должны являться простота и максимально достижимая универсальность ее реализации;
- исходная информация должна быть максимально доступной и достоверной;
- анализ информации должен осуществляться методами, обеспечивающими адекватность получаемого результата оценки существующей ситуации;
- кадастровая (рыночная) оценка земель под объектами малоэтажного индивидуального жилищного строительства должна проводиться с учетом их функционального назначения и региональной специфики.

Предлагаемая автором методика оценки объектов малоэтажного жилищного строительства отвечает всем вышеперечисленным требованиям, может быть использована в условиях формирующегося регионального рынка недвижимости социальной сферы. Качество результатов оценки в значительной мере зависит от наличия и объема информации по оцениваемым объектам недвижимости и может оцениваться как экспертным анализом результатов, так и математическими критериями качества. Большим преимуществом данной методики является ее применимость даже на секторах рынка с малым количеством сделок купли-продажи объектов указанного функционального использования. При этом вычисления производятся по простой процедуре, основанной на модельных представлениях и доступных экономико-статистических данных, не допускающих влияния субъективных предпочтений оценщика. Данная методика в большей степени, чем существующие, учитывает значительную дифференциацию характеристик объектов малоэтажной застройки, что позволяет формировать максимально приближенную к рыночной, адекватную оценку объектов недвижимой собственности в условиях промышленно развитого региона.

В основе предлагаемой методики лежит оценка типового объекта малоэтажной индивидуальной застройки с использованием трех основных методов - затратного, доходного и сравнительных продаж, а затем на базе полученных значений определяется согласованный показатель рыночной

стоимости. Причем на этом этапе предполагается построение оценочных моделей зависимости стоимости объектов данной функциональной группы от рыночной стоимости типовых объектов. Оценочные модели подразделяются на качественные и количественные. Качественные модели отражают предполагаемый характер изменений в сторону улучшения или ухудшения, а количественные выявляют количественную зависимость от тех или иных условий. Введено допущение, что цена купли-продажи определяется произведением коэффициентов, характеризующих условия сделки.

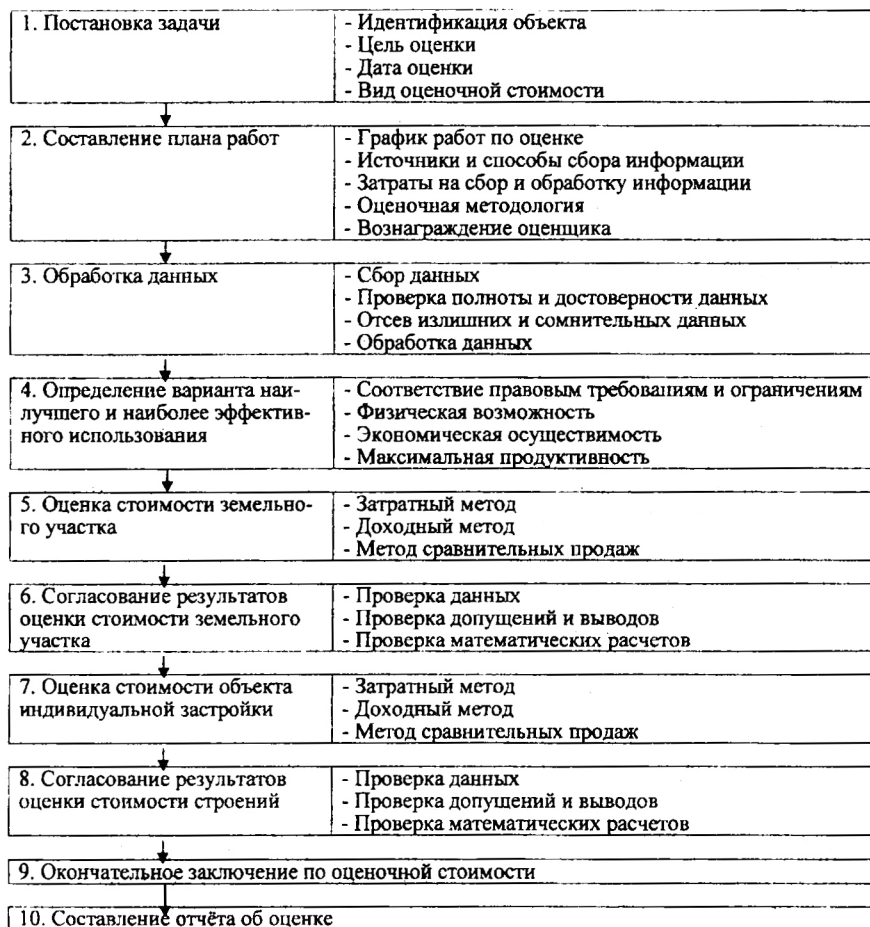


Рис. 4 – Модель оценки объекта недвижимости (на примере объектов малоэтажного жилищного строительства)

Предлагаемая модель оценки недвижимости социальной сферы промышленно развитого региона предполагает проведение раздельной оценки земельного участка и возведенных на нем построек (рис.4).

При раздельной оценке объекта индивидуальной жилой застройки сначала следует оценивать сам земельный участок, на котором находится жилой дом. При рассматриваемой нами кадастровой (рыночной) оценке, базирующейся на понятии ренты, обычно находят применение следующие методы: метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод сравнительных продаж, метод развития, метод соотношения.

По нашему мнению, нет необходимости пытаться полностью унифицировать и стандартизировать методы оценки, так как не удастся избежать элемента субъективности и случайности в процессе выхода объектов недвижимости на рынок и превращения их в товар в соответствии с рыночной теорией экономики.

Попытки объединять несколько критериев оценки в один справедливый в основном для устойчивого состояния экономики и не могут быть использованы для трансформационного периода.

При строительстве новых объектов, срок службы которых существенно превышает расчетный период, следует определять значения критериев отдельно для заемных и собственных средств.

Особое внимание при оценке недвижимости нужно уделять подготовке исходных данных, так как даже по корректным экономико - математическим моделям результаты оценки могут быть неверными, если при расчетах были использованы недостаточно тщательно подготовленные исходные данные.

Для серьезного становления рынка недвижимости, привлечения в достаточном объеме инвестиций необходимо не только нормальное, бескризисное развитие экономики, но и решение таких вопросов, как практическое законодательство о недвижимости, регистрация имущественных прав, налоговое стимулирование долгосрочных инвестиций, прозрачность регулирования застройки, а также поощрение аккумулирования капитала для инвестиций в недвижимость.

Основные положения диссертации отражены в следующих публикациях:

1. **Шеин В.А. Классификация факторов, влияющих на функционирование региональных рынков недвижимости // Известия Российского государственного педагогического университета им. А.И. Герцена. №22 (53): Аспирантские тетради: Научный журнал. – Санкт-Петербург, 2007.– 0,4 п.л.**
2. **Шеин В.А. Системный подход к управлению и оценке недвижимости в условиях трансформационной экономики // Научные труды Вольного экономического общества России: Научное издание. – Москва – Санкт-Петербург, 2007, том 87. – 0,4 п.л.**
3. **Шеин В.А., Бадина Н.А. Управление оценкой объектов недвижимости как один из факторов информационного обеспечения потенциала региона // Наука Удмуртии: Научно – информационный журнал. – Ижевск. – УРОО СНИОО, № 1, 2007. – 1,2 п.л. (авт.0,6 п.л.).**
4. **Шеин В.А., Ильин Ю.А., Шишкин М.И. Механизмы разработки региональных программ развития жилищной сферы // Наука Удмуртии: Научно– информационный журнал. – Ижевск. – УРОО СНИОО, № 5, 2008. – 1,2 п.л. (авт.0,4 п.л.).**
5. **Шеин В.А., Ильин Ю.А., Шишкин М.И. Управление развитием промышленных отраслей региона с использованием системы оценки рынка недвижимости. – Ижевск: Издательство «КнигоГрад», 2008. – 6,9 п.л. (авт.2,3 п.л.).**